

Capítulo 59.20 RCW

LEY DE ARRENDADOR-ARRENDATARIO DE CASAS MÓVILES/PREMANUFACTURADAS

(Antiguamente denominada: Ley de arrendatario-arrendador de casas móviles)

Secciones

- 59.20.010 Título resumido.
- 59.20.020 Derechos y recursos – Requisito de obligación de buena fe
- 59.20.030 Definiciones.
- 59.20.040 El capítulo se aplica a los acuerdos de alquiler con respecto a lotes, cooperativas o subdivisiones de casas móviles – Aplicabilidad de e interpretación de los capítulos 59.12 y 59.18 RCW,
- 59.20.045 Aplicabilidad de las reglas contra un arrendatario
- 59.20.050 Contrato de alquiler por escrito requerido por el plazo de un año o más – Renuncia – Excepciones – Aplicación de la sección.
- 59.20.060 Contratos de alquiler – Contenido requerido – Disposiciones prohibidas.
- 59.20.070 Actos prohibidos para el arrendador.
- 59.20.073 Transferencia de contratos de alquiler.
- 59.20.074 Alquiler – Responsabilidad de una parte asegurada con derecho a posesión.
- 59.20.075 Presunción de represalia o acción de retaliación.
- 59.20.080 Fundamento de la rescisión de arrendamiento o tenencia y no renovación de arrendamiento o tenencia – Notificación – Mediación.
- 59.20.090 Plazo de los contratos de alquiler – Renovación – No renovación – Rescisión – Notificaciones.
- 59.20.100 Mejoras.
- 59.20.110 Costos y honorarios de abogados.
- 59.20.120 Jurisdicción.
- 59.20.130 Deberes del arrendador.
- 59.20.135 Mantenimiento de las estructuras permanentes – Determinaciones y declaraciones – Definición.
- 59.20.140 Deberes del arrendatario.
- 59.20.145 Acuerdos proveedor de cuidados residente – No arrendatario – Tarifa por invitado.
- 59.20.150 Notificaciones al arrendador o al arrendatario
- 59.20.155 Secuestro de drogas ilegales – Notificación al arrendador.
- 59.20.160 Montos pagados en carácter de depósito o garantía de cumplimiento del arrendatario – Contrato de alquiler por escrito para especificar términos y condiciones para su retención por parte del arrendador.
- 59.20.170 Montos pagados en carácter de depósito o garantía de cumplimiento del arrendatario – Depósito por parte del arrendador en cuenta fiduciaria – Recibo – Demandas.
- 59.20.180 Montos pagados en carácter de depósito o garantía de cumplimiento del arrendatario – Declaración y notificación de motivo de retención.
- 59.20.190 Normas de salud y sanitarias – Penalidades.
- 59.20.200 Arrendador – Incumplimiento de sus deberes – Notificación del arrendatario – Plazos para medidas subsanatorias por parte del arrendador.
- 59.20.210 Arrendador – Incumplimiento de sus deberes – Reparaciones realizadas por el arrendatario – Propuestas – Notificación – Deducción del costo del alquiler – Limitaciones.
- 59.20.220 Arrendador – Incumplimiento de sus deberes – Sentencia del tribunal o decisión del árbitro sobre el valor reducido del alquiler y costos de reparación – Aplicación de la sentencia – Reducción del alquiler.
- 59.20.230 Condición defectuosa – Imposibilidad de subsanar el defecto – Rescisión del arrendamiento.
- 59.20.240 Pago de alquiler requerido para aplicar recursos.
- 59.20.250 Mediación de disputas por parte de un tercero independiente.
- 59.20.260 Arbitraje – Autorizado – Selección del árbitro – Procedimiento.
- 59.20.270 Arbitraje – Aplicación – Audiencia – Decisiones.
- 59.20.280 Arbitraje – Tarifa.
- 59.20.290 Arbitraje – Finalización del arbitraje después de notificar.
- 59.20.900 Divisibilidad – 1977 ex.s. c 279.
- 59.20.901 Fecha de vigencia – 1999 e 359.

Dispositivos de detección de humo requeridos en las viviendas: RCW 48.48.140.

59.20.010 Título resumido. Este capítulo se denomina “Ley de arrendatario-arrendador de casas móviles/premanufacturadas”, y con ese título deberá citarse [1999 c 359 § 1; 1977 ex.s. c 279 § 1.]

59.20.020 Derechos y recursos – Requisito de obligación de buena fe Todos los deberes establecidos en este capítulo y todas las leyes que deben cumplirse como condición previa al ejercicio de un derecho o recurso en virtud de este capítulo impone la obligación de buena fe en su ejecución o aplicación. [1977 ex.s. c 279 § 2.]

59.20.030 Definiciones. Para los fines de este capítulo:

(1) “Abandonar” en relación a una casa móvil, casa premanufacturada o modelo de propiedad de un arrendatario en un parque de casas móviles, en una cooperativa de parque de casas móviles o en una subdivisión de parque de casas móviles, o con el arrendamiento en un lote de casas móviles, significa que el arrendatario no ha pagado el alquiler y mediante su ausencia, así como mediante palabras o acciones indica de forma razonable su intención de no continuar con la relación de arrendamiento;

(2) “Arrendador” significa el arrendador de un parque de casas móviles e incluye a los representantes del arrendador;

(3) “Casa premanufacturada” significa una vivienda unifamiliar construida de acuerdo con la Ley de normas de seguridad y construcción de casas premanufacturadas del departamento de desarrollo urbano y vivienda de los Estados Unidos, que es un código de construcción nacional preferido. Una casa premanufacturada también: (a) Incluye instalación de plomería, calefacción, aire acondicionado y sistemas eléctricos; (b) se construye sobre una plataforma permanente; y (c) se puede transportar en una o más secciones, siendo cada sección de por lo menos ocho pies de ancho y cuarenta pies de largo al ser transportadas, o de trescientos veinte pies cuadrados o mayor al estar instaladas;

(4) “Casa móvil” significa una vivienda ensamblada en una fábrica antes del 15 de junio de 1976, de acuerdo con normas que no sean las del código del departamento de desarrollo urbano y vivienda de los Estados Unidos, y aceptable de acuerdo con los códigos aplicables del estado que estén en vigencia en el momento de la construcción o ingreso de la casa al estado. Las casas móviles no han sido construidas desde la aprobación de la ley de normas de seguridad y construcción de casas premanufacturadas del departamento de desarrollo urbano y vivienda de los Estados Unidos;

(5) “Lote de casas móviles” significa una sección de un parque de casas móviles o comunidad de casas premanufacturadas designada para la ubicación de una

casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque y sus edificaciones auxiliares y destinada al uso exclusivo

(6) “Parque de casas móviles” o “comunidad de casas premanufacturada” significa cualquier bien inmueble alquilado u ofrecido en alquiler a terceros, para la instalación de dos o más casas móviles, casas premanufacturadas o modelos de parque, con el fin primario de la producción de ingresos, salvo en caso de que dicho bien inmueble sea alquilado u ofrecido en alquiler para fines recreativos de temporada únicamente y no se destine a estar ocupada durante todo el año;

(7) “Cooperativa de parque de casas móviles” o “cooperativa de casas premanufacturadas” significa un bien inmueble compuesto por áreas comunes y dos o más lotes destinados a la instalación de casas móviles, casas premanufacturadas o modelos de parque en que tanto los lotes individuales y las áreas comunes son de propiedad de una asociación de accionistas que arrienda u ofrece de otra manera el derecho a ocupar lotes individuales a sus propios miembros;

(8) “Subdivisión de parque de casas móviles” o “subdivisión de casas premanufacturadas” significa un bien mueble, ya sea denominado como subdivisión, condominio o desarrollo de unidad planificada, compuesto por áreas comunes y dos o más lotes destinados a la instalación de casas móviles, casas premanufacturadas o modelos de parque donde hay propiedad privada de los lotes individuales y propiedad común sin divisiones de las áreas comunes por parte de los arrendadores de los lotes individuales;

(9) “Modelo de parque” significa un vehículo recreativo destinado a su instalación permanente o semi-permanente y que se usa como residencia primaria;

(10) “Vehículo recreativo” significa un remolque (tráiler) de viaje, casa rodante, camión de acampar o remolque (tráiler) de acampar diseñado y usado principalmente como vivienda temporal, con autopropulsión o montado o remolcado por otro vehículo, de naturaleza transitoria, no ocupado como residencia primaria y no inmovilizado o fijado permanentemente a un lote de casas móviles;

(11) “Arrendatario” significa cualquier persona, salvo un huésped temporal, que alquile un lote de casas móviles;

(12) “Huésped temporal” significa una persona que alquila un lote de casas móviles por un plazo inferior a un mes, para fines que no sean de residencia primaria;

(13) “Ocupante” significa cualquier persona, incluyendo un proveedor residente de cuidados, que no sea un arrendatario, que ocupe una casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque y un lote de casas móviles. [2003 c 127 § 1; 1999 c 359 § 2; 1998 c 118 § 1; 1993 c 66 § 15; 1981 c 304 § 4; 1980 c 152 § 3; 1979 ex.s. c 186 § 1; 1977 ex.s. c 279 § 3.]

Divisibilidad – 1981 c 304: Ver nota siguiente a RCW 26.16.030.

Divisibilidad – 1979 ex.s. c 186: “Si cualquier disposición de esta ley o su aplicación para cualquier persona o circunstancia se considera como no válida, el resto de la ley o aplicación de la disposición para otras personas o circunstancias no se verá afectado”. [1979 ex.s. c 186 § 30.]

59.20.040 El capítulo se aplica a los acuerdos de alquiler con respecto a lotes, cooperativas o subdivisiones de casas móviles – Aplicabilidad e

como residencia primaria de los ocupantes de esas casas móviles, casa premanufacturada o modelo de parque;

interpretación de los capítulos 59.12 y 59.18 RCW.

Este capítulo regula y determina los derechos legales, recursos y obligaciones emergentes de los contratos de alquiler entre un arrendador y un arrendatario con respecto a un lote de casas móviles, e incluyendo comodidades específicas dentro del parque de casas móviles, cooperativa de parque de casas móviles o subdivisión de parque de casas móviles, donde el arrendatario no tenga un interés arrendador en el bien o en la asociación propietaria del bien, cuyos usos son considerados como parte de la estructura del alquiler pagado por el arrendatario. Ningún contrato de alquiler de esta clase será aplicable en caso de conflicto con cualquier disposición en este capítulo. El Capítulo 59.12 RCW será aplicable únicamente para la implementación de las disposiciones de este capítulo y no como recurso alternativo para este capítulo, que será exclusivo cuando resulte aplicable: NO OBSTANTE, las disposiciones de RCW 59.12.090, 59.12.100 y 59.12.170 no se aplican a contratos de alquiler incluidos según lo dispuesto en este capítulo. RCW 59-18.055 y 59.18.370 a 59.18.410 serán aplicables a cualquier acción de entrada a la fuerza o retención o retención ilegal emergentes de un arrendamiento de acuerdo con lo estipulado en este capítulo, salvo cuando una casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque o un arrendamiento de un lote de casas móviles sea abandonado. El alquiler en sí de casas móviles, casas premanufacturadas o modelos de parque se rigen por la Ley de arrendatario-arrendador de residencias, capítulo 59.18 RCW. [1999 c 359 § 3; 1997 c 86 § 2; 1981 c 304 § 5; 1979 ex. s. c 186 § 2; 1977 ex. s. c 279 § 4.]

Divisibilidad – 1981 c 304: Ver nota siguiente a RCW 26.16.030.

Divisibilidad – 1979 ex.s. c 186; Ver nota siguiente a RCW 59.20.030.

59.20.045 Aplicabilidad de las reglas contra un arrendatario.

Las reglas son aplicables contra un arrendatario sólo si:

(1) Su propósito es el de promover la conveniencia, salud, seguridad o bienestar de los residentes, proteger y preservar las instalaciones del uso abusivo, o realizar una distribución equitativa de los servicios e instalaciones disponibles para los arrendatarios en general;

(2) Se relacionan dentro de lo razonable al fin para el que se adoptan;

(3) Se aplican a todos los arrendatarios de manera equitativa;

(4) No tienen el propósito de evadir una obligación del arrendador; y

(5) No son de naturaleza retorsiva ni discriminatoria. [1993 c 66 § 18.]

59.20.050 Contrato de alquiler por escrito requerido por el plazo de un año o más – Renuncia – Excepciones – Aplicación de la sección.

(1) Ningún arrendador puede ofrecer un lote de casas móviles para alquilar a ninguna persona sin un contrato de alquiler por escrito para un plazo de un año o más. Ningún arrendador puede ofrecer a nadie un contrato de alquiler por un plazo de un año o más para el cual el alquiler mensual sea mayor, o los términos de pago u otras condiciones

59.20.040 Antiguamente denominada: Ley de arrendatario-arrendador de casas móviles

materiales sean más onerosos para el arrendatario, que cualquier contrato de alquiler de mes a mes que también se ofrezca a dicho arrendatario o potencial arrendatario. Cualquiera que desee ocupar un lote de casas móviles por un plazo que no sea de un año o más puede tener la opción de alquilar de un mes a otro pero debe renunciar, por escrito, al derecho a dicho plazo de un año o más: NO OBSTANTE, anualmente, en cada aniversario del arrendamiento el arrendatario puede solicitar al arrendador firmar un contrato de alquiler por escrito por un plazo de un año. Ningún arrendador puede permitir que una casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque sea trasladado a un parque de casas móviles en este estado a menos que las partes hayan firmado un contrato de alquiler por escrito y que dicho contrato esté en su posesión: NO OBSTANTE, si el arrendador permite que el arrendatario traslade una casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque a un parque de casas móviles sin obtener un contrato de alquiler por escrito por un plazo de un año o más, o una renuncia por escrito al derecho a un plazo de un año o más, el plazo del arrendamiento será considerado como de un año a partir de la fecha de arrendamiento del lote de casas móviles;

(2) Los requisitos de la subsección (1) de esta sección no se aplicarán si:

(a) El parque de casas móviles o parte del mismo ha sido adquirido o es inminente su expropiación para un proyecto de obras públicas, o

(b) Existe una relación de empleador-empleado entre un arrendador y un arrendatario;

(3) Las disposiciones de esta sección serán aplicables a cualquier arrendamiento al vencer el plazo de cualquier contrato de alquiler por escrito o verbal que estipule dicho arrendamiento. [1999 c 359 § 4; 1981 c 304 § 37; 1980 c152 § 4; 1979 ex. s. c 186 § 3; 1977 ex.s. c 279 § 5.]

Divisibilidad – 1981 c 304: Ver nota siguiente a RCW 26.16.030.

Divisibilidad – 1979 ex. s. c 186; Ver nota siguiente a RCW 59.20.030.

59.20.060 Contratos de alquiler – Contenido requerido – Disposiciones prohibidas. (1) Cualquier arrendamiento de espacio en una casa móvil independientemente de su plazo debe basarse en un contrato de alquiler por escrito, firmado por las partes, que debe contener:

(a) El plazo del pago del alquiler, incluyendo lugar y fecha, y cualquier cargo adicional que deba pagar el arrendatario. Cargos adicionales que deban pagarse con menor frecuencia que la frecuencia mensual deben discriminarse en la factura para el arrendatario;

(b) Se deben establecer reglas razonables para el estacionamiento de los invitados, y dichas reglas deben estipularse claramente;

(c) Reglas y normas del parque;

(d) Nombre y dirección del arrendador, y si dicha persona no reside en el estado también se designará con su nombre y dirección a una persona que resida en el condado donde se ubica el parque de casas móviles y que se encuentre autorizada para actuar como representante para los fines de notificación y procesos. Si no se designa a una persona para actuar como representante, entonces la persona a la que se le realiza

el pago de alquiler debe considerarse como el representante;

(e) El nombre y la dirección de cualquier persona que tenga un interés garantizado en la casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque;

(f) La dirección para envío de correo del arrendatario o nombre y dirección de una persona que pueda conocer el paradero del arrendatario en caso de emergencia o abandono de la casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque;

(g)(i) Un compromiso del arrendador en el sentido de que, salvo en caso de actos o eventos fuera del control del arrendador, el parque de casas móviles no se convertirá a un uso de la tierra que impida que el espacio que es objeto del alquiler siga siendo usado para su fin específico por un plazo de tres años después del comienzo del plazo del contrato de alquiler;

(ii) Un contrato de alquiler puede, como alternativa, contener una estipulación que establezca que el parque pueda venderse o transferirse de otra manera en cualquier momento con el resultado de que los posteriores arrendadores puedan cerrar el parque de casas móviles, o que el arrendador pueda cerrar el parque en cualquier momento después de la notificación requerida. El compromiso o declaración requerido por esta subsección debe aparecer impreso en letra de mayor tamaño que el resto del texto del alquiler, y debe destacarse mediante un recuadro, espacio en blanco o método visual comparable;

Los requisitos de esta subsección se aplicarán a las locaciones iniciadas después del 28 de abril de 1989.

(h) Los términos y condiciones de acuerdo con los cuales cualquier depósito o parte del mismo pueda ser retenido por el arrendador después de la rescisión del contrato de alquiler si el arrendatario paga algún monto al arrendador como depósito o garantía de la ejecución de las obligaciones del arrendatario en un contrato de alquiler;

(i) Una lista de los servicios públicos, servicios e instalaciones de los que dispondrá el arrendatario durante el período de arrendamiento y la naturaleza de las tarifas, de haberlas, que deben cobrarse;

(j) Una descripción de los límites del espacio de la casa móvil que sea suficiente como para informar al arrendatario la ubicación exacta del espacio del arrendatario en relación con los espacios de los demás arrendatarios;

(k) Una declaración de la zonificación actual del terreno en que se ubica el parque de casas móviles; y

(1) (l) Una declaración de la fecha de vencimiento de cualquier permiso de uso condicional, temporal o cualquier otro uso de la tierra que esté sujeto a una fecha fija de vencimiento que sea necesario para continuar usando el terreno como parque de casas móviles.

(2) Cualquier acuerdo de alquiler ejecutado entre el arrendador y el arrendatario no deberá contener ninguna disposición:

(a) Que permita que el arrendador cobre una tarifa por el estacionamiento de invitados, a menos que se produzca una violación de las reglas de estacionamiento para invitados: NO OBSTANTE, se puede cobrar una tarifa de estacionamiento para invitados que cubra un plazo prolongado, según lo establezca el contrato de alquiler;

(b) Que autorice el remolque y confiscación de un vehículo, salvo mediante notificación al arrendador del

59.20.040 Antiguamente denominada: Ley de arrendatario-arrendador de casas móviles

mismo o el arrendatario del cual el arrendador del vehículo sea invitado;

(c) Que permita que el arrendador altere la fecha de vencimiento del pago del alquiler o aumente el alquiler;

(i) Durante el plazo del contrato de alquiler si el plazo es de menos de un año, o (ii) con mayor frecuencia que anualmente si el plazo es de un año o más: NO OBSTANTE, un contrato de alquiler puede incluir una cláusula de aumento para una participación prorrateada en cualquier aumento en los impuestos inmobiliarios del parque de casas móviles o valores o cargos por servicios públicos, sobre los impuestos básicos o valores o cargos por servicios públicos del año en que entró en vigencia el contrato de alquiler, si la cláusula también dispone una reducción prorrateada en el alquiler u otros cargos en caso de reducción de los impuestos inmobiliarios o valores o cargos por servicios públicos por debajo del año de base: NO OBSTANTE, ASIMISMO, un contrato de alquiler por un plazo que supere un año puede disponer aumentos anuales en el alquiler por montos específicos o mediante una fórmula especificada en dicho contrato;

(d) Según la cual el arrendatario acuerda renunciar a derechos o recursos de los que dispone en virtud de este capítulo;

(e) Que permita que el arrendador cobre una "tarifa de entrada" o "tarifa de salida". Sin embargo, se puede cobrar una tarifa de entrada como parte de un contrato de cuidados permanentes tal como se define en RCW 70.38.025;

(f) Que permita que el arrendador cobre una tarifa por invitados: NO OBSTANTE, el arrendador puede establecer reglas para los invitados que permanecen en las instalaciones por más de quince días durante cualquier plazo de sesenta días;

(g) Según la cual el arrendatario acuerde renunciar a derechos de bien de familia ("homestead") dispuestos por el Capítulo 6.13 RCW; Esta subsección no prohibirá dicha renuncia después de un incumplimiento en el pago del alquiler, siempre que dicha renuncia sea por escrito, firmada por el marido y la mujer o por un demandante soltero y como contraprestación del consentimiento del arrendador de no rescindir el arrendamiento por un plazo especificado en la renuncia si el arrendador tuviera derecho a rescindir el arrendamiento en virtud de este capítulo, o

(h) Según la cual, en el momento en que se celebra el contacto de alquiler, el arrendador y arrendatario acepten la selección de un árbitro en particular. [2002 c 63 § 1; 1999 c 3S9 § 5. Anterior: 1990 c 174 § 1; 1990 c 169 § 1; 1989 c 201 § 9; 1984 c 58 § 1; 1981 c 304 § 18; 1979 ex. s. c 186 § 4; 1977 ex.s. c 279 § 6.]

Divisibilidad – 1984 c 58: Ver nota siguiente a RCW 59.20.200.
Divisibilidad – 1981 c 304: Ver nota siguiente a RCW 26.16.030.
Divisibilidad – 1979 ex. s. c 186; Ver nota siguiente a RCW 59.20.030.

59.20.070 Actos prohibidos para el arrendador.

Un arrendador no deberá:

(1) Denegar a cualquier arrendatario el derecho de vender una casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque que sea de propiedad del arrendatario dentro de un parque o exigir el retiro del parque de la casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque debido a su venta. Los requisitos para la transferencia del

contrato de alquiler están en RCW 59.20.073;

(2) Restringir la libertad de opción del arrendatario con respecto a la compra de bienes o servicios, pero se puede reservar el derecho de aprobar o desaprobar cualquier mejora estructural externa en el espacio de una casa móvil: NO OBSTANTE, el contrato de alquiler puede restringir las peticiones puerta a puerta en el parque de casas móviles. Las peticiones puerta a puerta no incluyen las reuniones de funcionarios públicos o candidatos a la función pública o la distribución de información a los arrendatarios de acuerdo con la subsección (4) de esta sección;

(3) Prohibir las reuniones de los arrendatarios del parque de casas móviles para la discusión de cuestiones relacionadas con la vida en casas móviles, reuniones o foros políticos o discursos de funcionarios públicos o candidatos a la función pública, o reuniones de organizaciones que representen el interés de los arrendatarios en el parque, celebradas en cualquiera de los salones de recreación o en la comunidad del parque si dichos salones están abiertos para uso de los arrendatarios, si las reuniones se realizan en horarios razonables y de forma ordenada en las instalaciones, ni penalizar a cualquier arrendatario por participar en dichas actividades;

(4) Prohibir que un funcionario público o candidato a la función pública se reúna con o distribuya información a los arrendatarios en sus casas móviles, casas premanufacturadas o modelos de parque individuales, ni penalizar a un arrendatario por participar en estas reuniones o recibir esta información;

(5) Desalojar a un arrendatario, rescindir un contrato de alquiler, rehusarse a renovar un contrato de alquiler, aumentar el alquiler u otras obligaciones del arrendatario, reducir los servicios o modificar las reglas del parque como represalia por cualquiera de las siguientes acciones de parte de un arrendatario, si fueron realizadas de buena fe:

(a) Presentar una demanda ante cualquier autoridad gubernamental estatal, del condado o municipal relacionada con una supuesta violación por parte del arrendador de una ley, reglamento u ordenanza aplicables;

(b) Solicitar que el arrendador cumpla con una disposición de este capítulo u otra ley, reglamento u ordenanza del estado, condado o municipio;

(c) Iniciar una acción judicial contra el arrendador por cualquier motivo;

(d) Participar o ser miembro de cualquier asociación o grupo de arrendadores de viviendas;

(6) Cobrar a un arrendatario una tarifa por servicios públicos que supere los costos reales de los servicios o causar intencionalmente la rescisión o interrupción de los servicios públicos de cualquier arrendatario, incluyendo agua, calefacción, electricidad o gas, salvo cuando sea necesaria una interrupción de duración razonable para realizar las reparaciones necesarias;

(7) Expulsar o excluir a un arrendatario de las instalaciones a menos que se cumpla con este capítulo o la exclusión o expulsión se realice de acuerdo con una orden judicial pertinente; o

(8) Evitar la entrada o exigir el retiro de una casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque por el único motivo de que la casa móvil ha alcanzado una determinada antigüedad. Ninguna disposición de esta subsección limitará el derecho de un arrendador para

59.20.040 Antiguamente denominada: Ley de arrendatario-arrendador de casas móviles

excluir o expulsar a una casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque por cualquier otro motivo, incluyendo, entre otros, incumplimiento de las leyes estatales y ordenanzas locales sobre incendios, seguridad y otras disposiciones relacionadas con casas móviles, casas premanufacturadas y modelos de parque, siempre que la acción se realice de acuerdo con lo dispuesto en este capítulo u otra disposición legal pertinente. [2003 c 127 § 2; 1999 c 359 § 6; 1993 c 66 § 16; 1987 c 253 § 1; 1984 c 58 § 2; 1981 c 304 § 19; 1980 c 152 § 5; 1979 ex.s. c 186 § 5; 1977 ex.s. c 279 §7.]

Divisibilidad – 1984 c 58: Ver nota siguiente a RCW 59.20.200.
Divisibilidad – 1984 c 58 Ver nota siguiente a RCW 26.16.030.
Divisibilidad – 1979 ex.s. c 186; Ver nota siguiente a RCW 59.20.030.

59.20.073 Transferencia de contratos de alquiler.

(1) Cualquier contrato de alquiler debe poder ser cedido por el arrendatario a cualquier persona a la que venda o transfiera el título de la casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque.

(2) Un arrendatario que vende una casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque dentro de un parque debe notificar al arrendador por escrito sobre la fecha de la venta inminente y la transferencia del contrato de alquiler por lo menos quince días antes de dicha transferencia y debe notificar al comprador por escrito sobre las disposiciones de esta sección. El arrendatario deberá verificar por escrito al arrendador el pago de todos los impuestos, alquiler y gastos razonables adeudados sobre la casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque y lote de casas móviles.

(3) El arrendador deberá notificar al arrendatario que vende la casa, por escrito, su denegación de permiso para la transferencia del contrato de alquiler por lo menos siete días antes de dicha transferencia.

(4) El arrendador puede exigir que la casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque cumpla con las normas aplicables de incendios y seguridad si un organismo estatal o local a cargo de la aplicación de las normas de incendios y seguridad hubiera emitido una notificación de violación de dichas normas al arrendatario y estas violaciones permanecieran sin corrección. Al corregirse la violación de una forma que sea satisfactoria para el organismo estatal o local a cargo de la aplicación de dicha notificación de violación, la negativa del arrendador para permitir la transferencia se considera como cancelada.

(5) El arrendador debe dar o denegar su aprobación de la cesión de un contrato de alquiler aplicando los mismos motivos de aprobación o desaprobación de cualquier nuevo arrendatario, y cualquier desaprobación debe ser por escrito. El consentimiento de la cesión no debe denegarse de forma no razonable.

(6) La falta de notificación al arrendador por escrito, según lo requiere la subsección (2) de esta sección; o la falta del nuevo arrendatario de un intento de buena fe para obtener una entrevista con el arrendador para discutir la cesión del contrato de alquiler, o la falta del arrendatario actual o nuevo de obtención de la aprobación por escrito del arrendador para la cesión del contrato de alquiler serán motivo de desaprobación de dicha transferencia. [2003 c 127 § 3; 1999 c 359 § 7; 1993 c 66 § 17; 1981 c 304 §20.]

Divisibilidad – 1981 c 304: Ver nota siguiente a RCW 26.16.030.

59.20.074 Alquiler – Responsabilidad de un acreedor privilegiado con derecho a posesión.

(1) Un acreedor privilegiado que tenga un interés de garantía en una casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque ubicado en un parque de casas móviles y que tenga derecho a la posesión de la casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque de acuerdo con *RCW 62A.9-503, será responsable ante el arrendador a partir de la fecha en que el acreedor privilegiado reciba notificación por escrito por correo certificado, con acuse de recibo solicitado, del alquiler por la ocupación del espacio de la casa móvil bajo los mismos términos que el arrendatario estaba pagando antes de la readquisición de la posesión, y cualquier otro gasto razonable incurrido después de la recepción de la notificación, hasta la disposición de la casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque de acuerdo con *RCW 62A.9-504. La notificación de incumplimiento de un arrendatario debe determinar el monto del alquiler y el monto y naturaleza de cualquier gasto razonable del que el acreedor privilegiado sea responsable de pago al arrendador. La notificación también debe establecer que el acreedor privilegiado recibirá una copia del contrato de alquiler firmado anteriormente por el arrendatario y el arrendador sobre requerimiento.

(2) Esta sección no afectará la disponibilidad de un embargo del arrendador según lo dispone el capítulo 60.72 RCW.

(3) Según se usa en esta sección, el término “interés de garantía” tendrá el mismo significado que este término según se define en RCW 62A.1-201, y “acreedor privilegiado” tendrá el mismo significado que tiene según se define este término en *RCW 62A.9-105.

(4) Para los fines de esta sección, “gastos razonables” significa cualquier gasto de mantenimiento de rutina y de servicios públicos de los que el arrendatario sea responsable en virtud del contrato de alquiler.

(5) Cualquier monto de alquiler u otros gastos razonables adeudados por el acreedor privilegiado al arrendador en virtud de esta sección deberán pagarse al arrendador antes del retiro de la casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque del parque de casas móviles.

(6) Si un acreedor privilegiado que tiene un interés de garantía en una casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque pasa a ser responsable ante el arrendador de acuerdo con esta sección, en tal caso la relación entre el acreedor privilegiado y el arrendador será regida por el contrato de alquiler firmado previamente por el arrendador y el arrendatario a menos que se acuerde lo contrario, salvo que el plazo del contrato de alquiler pasará a ser un arrendamiento de mes a mes. No se requiere una renuncia para convertir el contrato de alquiler en un arrendamiento de mes a mes. El arrendatario o el acreedor privilegiado pueden rescindir el arrendamiento de mes a mes mediante notificación por escrito con treinta días o más de anticipación. El acreedor privilegiado y el arrendador no tienen la obligación de firmar un nuevo contrato de alquiler. Ninguna disposición de esta sección debe interpretarse como una renuncia a ningún derecho del arrendatario. [1999 c 359 § 8; 1990 c 169 § 2; 1985 c 78 § 1.]

59.20.040 Antiguamente denominada: Ley de arrendatario-arrendador de casas móviles

*Nota del revisor: El Artículo 62A.9 RCW fue eliminado en su totalidad por 2000 c250 § 9A-901, vigente a partir del 1 de julio de 2001. Para su aprobación posterior, ver Artículo 62A.9A RCW.

59.20.075 Presunción de represalia o acción retorsiva. La iniciación por parte del arrendador de cualquier acción enumerada en RCW 59.20.070(5) dentro de ciento veinte días después de un acto lícito y de buena fe de un arrendatario o dentro de los ciento veinte días después de cualquier inspección o procedimiento de un organismo gubernamental emergente de dicho acto creará una presunción refutable sobre la carga de la prueba de que la acción constituye una represalia o acción retorsiva contra el arrendatario: **NO OBSTANTE**, si el tribunal decide que el arrendatario realizó una demanda o denuncia ante un organismo gubernamental después de ciento veinte días después de la notificación de un aumento planeado en el alquiler u otra acción de buena fe por parte del arrendador, existe una presunción refutable de que la demanda o denuncia no se hizo de buena fe; **NO OBSTANTE, ASIMISMO**, no se presenta ninguna presunción contra el arrendador en virtud de esta sección, con respecto al aumento en el alquiler si el arrendador, en una notificación al arrendatario con respecto al aumento del alquiler especifica motivos razonables para dicho aumento, entre los que se pueden incluir un aumento sustancial en el valor de mercado debido a medidas subsanatorias en virtud de este capítulo. [1999 c 359 § 9; 1984 c 58 § 3; 1980 c 152 § 6.]

Divisibilidad – 1984 c 58: Ver nota siguiente a RCW 59.20.200.

59.20.080 Fundamento de la rescisión de arrendamiento o tenencia y no renovación de arrendamiento o tenencia – Notificación – Mediación. (1) Un arrendador no podrá rescindir o negarse a renovar el arrendamiento de un arrendatario o la tenencia de un ocupante por ningún motivo, salvo por una o más de las siguientes razones:

(a) Violación sustancial, o violaciones reiteradas o periódicas de las reglas del parque de casas móviles establecidas por el arrendador al principio del arrendamiento o implementadas posteriormente con el consentimiento del arrendador o por violación de los deberes del arrendatario según éstas se establecen en RCW 59.20.140. El arrendador recibirá notificación por escrito para que interrumpa la violación de la regla de inmediato. La notificación debe indicar que, de no cesar la violación de la regla o en caso de cualquier violación subsecuente de ésta u otras reglas, esto será motivo de rescisión del arrendamiento, y que el arrendatario deberá abandonar las instalaciones dentro de los quince días: **SIEMPRE Y CUANDO**, en caso de violación periódica también se especifica que la repetición de la misma violación tendrá como resultado la rescisión: **SIEMPRE Y CUANDO, ASIMISMO**, en caso de violación de un “cambio material” en las reglas del parque con respecto a mascotas, arrendatarios con hijos menores que viven con ellos o instalaciones recreativas, el arrendatario reciba notificación por escrito en virtud de este capítulo de un plazo de seis meses para que cumplan las reglas o dejen las instalaciones;

(b) La falta de pago del alquiler u otros cargos

especificados en el contrato de alquiler, después de cinco días de notificación por escrito para pagar el alquiler y/o otros cargos o desocupar las instalaciones;

(c) Condena del arrendatario por un delito cuya perpetración ponga en riesgo la salud, seguridad o bienestar de los demás arrendatarios del parque de casas móviles. El arrendatario recibirá notificación por escrito de un período de quince días para desocupar las instalaciones;

(d) El incumplimiento por parte del arrendatario de las ordenanzas locales y leyes y reglamentos estatales relacionados con las casas móviles, casas premanufacturadas o modelos de parque, o la vida en casas móviles, casas premanufacturadas o modelos de parque dentro de un plazo razonable después de la recepción por parte del arrendatario de notificación de tal incumplimiento del organismo gubernamental pertinente;

(e) Cambio del uso de la tierra del parque de casas móviles, incluyendo, entre otras cosas, conversión a un uso que no sea para casas móviles, casas premanufacturadas o modelos de parque, o conversión del parque de casas móviles en una cooperativa de parque de casas móviles o subdivisión de parque de casas móviles: **SIEMPRE Y CUANDO** el arrendador les otorgue a los arrendatarios doce meses de notificación anticipada de la fecha de vigencia de dicho cambio, salvo que por el período de seis meses posteriores al 28 de abril de 1989, el arrendador debe otorgar a los arrendatarios dieciocho meses de notificación anticipada de la fecha de vigencia propuesta de dicho cambio;

(f) Involucrarse en “actividades delictivas”. “Actividades delictivas” significa un delito definido por una ley u ordenanza que ponga en riesgo la salud, seguridad o bienestar de los arrendatarios. Un arrendador de parque que busque desalojar a un arrendatario u ocupante en virtud de esta sección no necesita presentar pruebas de una condena penal, aun en el caso de que la supuesta conducta constituya un delito. La notificación de un organismo de acción policial sobre dicha actividad delictiva constituye justificación suficiente, pero no exclusiva para un desalojo en virtud de esta subsección. La notificación del secuestro de drogas ilegales de acuerdo con RCW 59.20.155 constituye evidencia de actividad delictiva y es motivo de desalojo en virtud de esta subsección. El requisito de que cualquier arrendatario u ocupante se registre como delincuente sexual en virtud de RCW 9A.44.130 es motivo de desalojo en virtud de esta subsección. Si una actividad delictiva se presenta como motivo de la rescisión, el arrendador del parque puede proceder directamente a una acción de retención ilícita de la posesión de un inmueble;

(g) La solicitud del arrendatario para obtener el arrendamiento contenía información errónea material que haya inducido al arrendador del parque a aprobar al arrendatario como residente en el parque, y el arrendador del parque averigua que se ha presentado información errónea y actúa en consecuencia, dentro de un año a partir del momento en que el residente empezó a pagar el alquiler;

(h) Si el arrendador entrega a un arrendatario tres notificaciones de quince días dentro de un período de doce meses para que cumpla, o que desaloje el parque por incumplimiento, de términos materiales del contrato de alquiler o reglas del parque. El período aplicable de doce meses se iniciará en la fecha de la primera violación;

59.20.040 Antigüamente denominada: Ley de arrendatario-arrendador de casas móviles

(i) Incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones impuestas a los arrendatarios por disposiciones aplicables de los códigos municipales, del condado y estatales, leyes, ordenanzas, y reglamentos, incluyendo este capítulo. El arrendador entregará al arrendatario notificación por escrito para que cumpla de inmediato. La notificación debe establecer que el incumplimiento será motivo de rescisión del arrendamiento y que el arrendatario deberá dejar las instalaciones en quince días;

(j) El arrendatario presenta conductas contrarias al orden y la tranquilidad pública, o sustancialmente molestas en las instalaciones del parque, que tienen como resultado la violación de los derechos de terceros al goce y uso pacífico de las instalaciones. El arrendador entregará al arrendatario notificación por escrito para que cumpla de inmediato. La notificación debe establecer que el incumplimiento será motivo de rescisión del arrendamiento y que el arrendatario deberá dejar las instalaciones en quince días;

(k) El arrendatario crea un hecho o conducta perjudicial que afecta materialmente la salud, seguridad y bienestar de los demás residentes del parque. El arrendador entregará al arrendatario notificación para que cese la conducta perjudicial de inmediato. La notificación debe establecer que el no interrumpir la conducta será motivo de rescisión del arrendamiento y que el arrendatario deberá dejar las instalaciones en cinco días;

(k) Cualquier otra causa justa sustancial que afecte materialmente la salud, seguridad y bienestar de los demás residentes del parque. El arrendador entregará al arrendatario notificación por escrito para que cumpla de inmediato. La notificación debe establecer que el incumplimiento será motivo de rescisión del arrendamiento y que el arrendatario deberá dejar las instalaciones en quince días; o

(m) Incumplimiento del pago del alquiler en la fecha de vencimiento determinada en el contrato de alquiler tres o más veces en un período de doce meses, a partir de la fecha del primer incumplimiento, después de la entrega de notificación de cinco días para cumplir o dejar las instalaciones.

(2) Dentro de los cinco días de una notificación de desalojo según lo establecido por la subsección (1)(a) de esta sección, el arrendador y arrendatario deberán someter cualquier disputa a mediación. Las partes pueden acordar por escrito someterse a la mediación de un tercero independiente o mediante procedimientos de mediación industrial. Si las partes no se ponen de acuerdo, la mediación se realizará mediante procedimientos de mediación industriales. Se impone a ambas partes el deber de participar en el proceso de mediación de buena fe por un plazo de diez días para un desalojo en virtud de la subsección (1)(a) de esta sección. Constituye un argumento de defensa ante un desalojo en virtud de la subsección (1)(a) de esta sección si el arrendador no ha participado en el proceso de mediación de buena fe.

(3) Los Capítulos 59.12 y 59.18 RCW rigen el desalojo de vehículos recreativos, tal como se definen en RCW 59-20.030, de los parques de casas móviles. Este capítulo rige sobre el desalojo de casas móviles, casas premanufacturadas, modelos de parque y vehículos recreativos usados como residencia primaria de un

parque de casas móviles. [2003 c 127 § 4; 1999 c 359 § 10; 1998 c 118 § 2; 1993 c 66 § 19; 1989 c 201 § 12; 1988 c 150 § 5; 1984 c 58 § 4; 1981 c 304 § 21; 1979 ex.s. c 186 § 6; 1977 ex.s. c 279 § 8.]

Decisiones legislativas – Divisibilidad – 1988 c 150: Ver notas siguientes a RCW 59.18.130.

Divisibilidad – 1984 c 58: Ver nota siguiente a RCW 59.20.200.

Divisibilidad – 1981 c 304: Ver nota siguiente a RCW 26.16.030.

Divisibilidad – 1979 ex.s. c 186: Ver nota siguiente a RCW 59.20.030.

59.20.090 Plazo de los contratos de alquiler – Renovación – No renovación – Rescisión – Excepción para las fuerzas armadas – Notificaciones.

(1) A menos que se acuerde lo contrario, los contratos de alquiler tendrán un plazo de un año. Cualquier contrato de alquiler de cualquier duración se renovará automáticamente por el plazo del contrato de alquiler original, a menos que se acuerde un plazo especificado diferente.

(2) Un arrendador que desee aumentar el alquiler al vencer el plazo de un contrato de alquiler de cualquier duración debe notificar al arrendatario por escrito tres meses antes de la fecha de vigencia de cualquier aumento en el alquiler.

(3) Un arrendatario deberá notificar al arrendador por escrito un mes antes del vencimiento de un contrato de alquiler sobre su intención de no renovar.

(4)(a) El arrendatario puede rescindir el contrato de alquiler con notificación por escrito con treinta días de anticipación siempre que un cambio en la ubicación del empleo del arrendatario requiera un cambio en su residencia, y no será responsable del alquiler posterior a dicha rescisión a menos que después de aplicar esfuerzos razonables con debida diligencia el arrendador no consiga alquilar el lote de casas móviles con un alquiler justo. Si el arrendador no consigue alquilar el lote, el arrendatario seguirá siendo responsable del alquiler especificado en el contrato de alquiler hasta que el lote se alquile o hasta que termine el plazo original.

(b) Cualquier arrendatario que sea miembro de las Fuerzas Armadas, incluyendo la Guardia Nacional y las Reservas de las Fuerzas Armadas, o cuando el cónyuge o dependiente del arrendatario se encuentre en esa situación, puede rescindir un contrato de alquiler con una notificación de menos de treinta días si el arrendatario recibe órdenes de reasignación o despliegue militar que no permiten notificar con mayor anticipación. El arrendatario notificará al arrendador sobre sus órdenes de reasignación o despliegue militar no más de siete días después de recibirlos. [2003 c 7 § 3; 1998 c 118 § 3; 1980 c 152 § 2; 1979 ex.s. c 186 § 7; 1977 ex.s. c 279 § 9.]

Fecha de vigencia – 2003 C 7. Ver nota siguiente a RCW 59.18.200.

Divisibilidad – 1979 ex.s. c 186: Ver nota siguiente a RCW 59.20.030.

59.20.100 Mejoras. Las mejoras, salvo un patio de césped natural, que sean compradas e instaladas por un arrendatario en un lote de casas móviles seguirá siendo de propiedad del arrendatario aunque las fije en el suelo, y el arrendatario puede retirarlas o disponer de ellas antes de la rescisión del arrendamiento: SIEMPRE Y CUANDO un arrendatario deje el lote de las casas móviles en sustancialmente la misma o mejores condiciones en que estaba en el momento de la toma de posesión. [1977 ex.s. c 279 § 10.]

59.20.040 Antiguamente denominada: Ley de arrendatario-arrendador de casas móviles

59.20.110 Costos y honorarios de abogados. En cualquier acción legal emergente de este capítulo, la parte que reciba sentencia favorable tendrá derecho a recibir el pago de costos legales y honorarios de abogados. [1977 ex.s. c 279 § 11.]

59.20.120 Jurisdicción. La jurisdicción de cualquier acción legal en virtud de este capítulo será el tribunal de distrito o superior del condado en que se encuentre el lote de casas móviles. [1977 ex.s. c 279 § 12.]

59.20.130 Deberes del arrendador. Será deber del arrendador:

- (1) Cumplir con los códigos, leyes, ordenanzas y normas administrativas aplicables al parque de casas móviles;
- (2) Mantener en buenas condiciones las instalaciones comunes, evitar la acumulación de agua estancada y evitar los efectos perjudiciales del agua en movimiento cuando dicha condición no sea responsabilidad del arrendatario;
- (3) Mantener las instalaciones compartidas o comunes razonablemente limpias, en condiciones sanitarias y libres de defectos para reducir los peligros de incendios o accidentes;
- (4) Mantener todas las instalaciones comunes del parque de casas móviles, y lotes vacantes de casas móviles que no se encuentren en posesión de los arrendatarios, libres de malas hierbas o plantas perjudiciales y nocivas para la salud de los arrendatarios y libres de objetos y condiciones potencialmente dañinas o desagradables a la vista;
- (5) Exterminar o hacer esfuerzos razonables para exterminar roedores, alimañas u otras plagas peligrosas para la salud y seguridad de los arrendatarios siempre que exista infestación en las instalaciones comunes o siempre que exista infestación en el interior de una casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque como resultado de la infestación existente en las instalaciones comunes;
- (6) Mantener y proteger todos los servicios proporcionados en la casa móvil premanufacturada o modelo de parque en buenas condiciones de funcionamiento. La responsabilidad del mantenimiento será determinada en el punto donde las conexiones normales de los servicios públicos de las casas móviles, casas premanufacturadas o modelos de parque se conectan a aquéllas proporcionadas por el arrendador o la compañía de servicios públicos;
- (7) Respetar la privacidad de los arrendatarios y no tendrá derecho a entrar en una casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque sin el consentimiento previo por escrito del ocupante, salvo en caso de emergencia o cuando el ocupante haya abandonado la casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque. Este consentimiento puede ser revocado por escrito por el ocupante en cualquier momento. Los arrendadores o administradores tendrán derecho de entrada al terreno donde está ubicado una casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque para el mantenimiento de los servicios públicos, para garantizar el cumplimiento de los códigos, leyes, ordenanzas, normas administrativas aplicables, y del

contrato de alquiler y las reglas del parque y para la protección del parque de casas móviles en cualquier momento razonable o en caso de emergencia, pero esto no debe hacerse de una manera o en un momento que interfiera con el uso y goce pacífico del ocupante. Los arrendadores o administradores realizarán un esfuerzo razonable para notificar al arrendatario sobre su intención de entrada en el terreno en que se ubica una casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque antes de la entrada;

(8) Permitir a los arrendatarios libertad de opción en la compra de bienes y servicios, y no deberá restringir de forma no razonable el acceso al parque de casas móviles para tales fines;

(9) Mantener los caminos dentro del parque de casas móviles en buenas condiciones; y

(10) Notificar a cada arrendatario dentro de los cinco días después de que el arrendador presente una petición de cambio de zonificación del terreno donde se encuentra el parque de casas móviles y realizar una descripción del cambio disponible para el arrendatario.

Un arrendador no tendrá la obligación de reparar una condición defectuosa en virtud de esta sección, ni habrá ninguna defensa o recurso disponible para el arrendatario en virtud de este capítulo, si la condición defectuosa denunciada hubiera sido causada por la conducta del arrendatario, la familia del arrendatario, uno de sus invitados o cualquier otra persona que actúe bajo el control del arrendatario, o si un arrendatario impide de forma no razonable el acceso del arrendador a la propiedad con fines de reparar daños. [1999 c 359 § 11; 1993 c 66 § 20; 1984 c 58 § 5; 1979 ex.s. c 186 § 8/]

Divisibilidad – 1984 c 55: Ver nota siguiente a RCW 59.20.200.
Divisibilidad – 1979 ex.s. c 186; Ver nota siguiente a RCW 59.20.030.

Dispositivos de detección de humo requeridos en las viviendas:
RCW48.48. 140.

59.20.135 Mantenimiento de las estructuras permanentes – Determinaciones y declaraciones – Definición. (1) El poder legislativo ha determinado que algunos arrendadores de los parques de casas móviles transfieren la responsabilidad del mantenimiento de las estructuras permanentes dentro del parque de casas móviles a los arrendatarios del parque. Esta transferencia a veces se produce después de haberse producido el deterioro de las estructuras permanentes. Muchos parques de casas móviles están habitados en su totalidad por personas mayores que no disponen de los recursos financieros o la capacidad física para hacer las reparaciones necesarias en estas estructuras una vez que se hayan deteriorado. La incapacidad de los arrendatarios para mantener las estructuras permanentes puede ser causa de peligros significativos para la seguridad de los arrendatarios, y también de los visitantes del parque de casas móviles. El poder legislativo por lo tanto determina y declara que es de interés público y necesario para la salud y seguridad públicas que se prohíba que los arrendadores de parques de casas móviles transfieran la obligación de mantener las estructuras permanentes en los parques de casas móviles a los arrendatarios.

(2) Se prohíbe que un arrendador de parque de casas móviles transfiera la responsabilidad del mantenimiento o cuidado de las estructuras permanentes dentro del parque

59.20.040 Antiguamente denominada: Ley de arrendatario-arrendador de casas móviles

de casas móviles a los arrendatarios del parque.

Cualquier disposición de un contrato de alquiler u otro documento que transfiera la responsabilidad del mantenimiento o cuidado de las estructuras permanentes dentro del parque de casas móviles a los arrendatarios del parque será nula y sin valor.

Una “estructura permanente” para los fines de esta sección incluye los lugares de reunión, espacios de estacionamiento, cobertizos u otras estructuras permanentes. Una estructura permanente no incluye estructuras construidas o fijadas por un arrendatario. Una estructura permanente incluye sólo las estructuras proporcionadas como comodidades para los arrendatarios del parque.

(4) Ninguna disposición de esta sección debe interpretarse como prohibición de que un arrendador de parque solicite a un arrendatario que mantenga su propia casa móvil, casa premanufacturada, modelo de parque o patio. Ninguna disposición de esta sección debe interpretarse como prohibición al arrendador de un parque para transferir la responsabilidad por el mantenimiento o cuidado de estructuras permanentes dentro del parque de casas móviles a una organización de arrendatarios del parque a un arrendatario del parque en particular cuando así lo solicite la organización de arrendatarios o el arrendatario en particular. [1999 c 359 § 12; 1994 c 30 § 1.]

Fecha de vigencia – 1994 c 30: “Esta ley es necesaria para la preservación inmediata de la paz, la salud o la seguridad públicas, o el mantenimiento del gobierno del estado y sus instituciones públicas existentes, y entrará en vigencia de inmediato [21 de marzo de 1994]”. [1994 c 30 § 2.]

59.20.140 Deberes del arrendatario. Será obligación del arrendatario pagar el monto del alquiler en los plazos y con los montos estipulados por el contrato de alquiler o según lo dispuesto por la ley y cumplir con todas las obligaciones impuestas a los arrendatarios por las disposiciones aplicables de todos los códigos, leyes, ordenanzas y reglamentos municipales, del condado y del estado, y además el arrendatario deberá:

(1) Mantener el lote de la casa móvil que ocupa y usa tan limpio y sanitario como lo permitan las condiciones de las instalaciones;

(2) Eliminar debidamente toda la basura, desperdicios y otros residuos orgánicos o inflamables, de una manera limpia y sanitaria, a intervalos razonables y regulares, y hacerse cargo de todos los costos de exterminio y fumigación en caso de infestación causada por el arrendatario en las instalaciones alquiladas por el arrendatario;

(3) Evitar destruir, dañar, deteriorar, desfigurar o retirar de forma negligente o intencional cualquier instalación, equipo, muebles, accesorios, aparatos o dispositivos proporcionados por el arrendador, o permitir que ningún miembro de su familia, invitado o con licencia o cualquier persona que actúe bajo su control lo haga;

(4) No permitir la formación de tiraderos de basura comunes u otras circunstancias que violen los derechos de terceros; y

(5) No involucrarse en actividades relacionadas con las drogas tal como se definen en RCW 59-20.080. [1988 c 150 § 6; 1979 ex.s. c 186 § 9.]

Decisiones legislativas – Divisibilidad – 1988 c 150: Ver notas siguientes a RCW 59.18.130.

Divisibilidad – 1979 ex.s. c 186; Ver nota siguiente a RCW 59.20.030.

59.20.145 Proveedor residente de cuidados – No arrendatario – Acuerdos – Tarifa por invitado. Un arrendatario en un parque de casas móviles puede compartir su casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque con cualquier persona mayor de dieciocho años de edad, si esa persona es un proveedor residente de cuidados para la salud o atención al arrendatario de acuerdo con un plan de tratamiento indicado por el médico del arrendatario. El proveedor residente de cuidados no se considera como un arrendatario del parque y no tiene derechos de arrendamiento en el parque. Cualquier acuerdo entre el arrendatario y el proveedor residente de cuidados no cambia los términos y condiciones del contrato de alquiler entre el arrendador y el arrendatario. El proveedor residente de cuidados debe cumplir con las normas del parque de casas móviles, el contrato de alquiler y este capítulo. El arrendador no puede cobrar una tarifa de invitado por el proveedor residente de cuidados. [1999 c 359 § 13; 1993 c 152 § 1.]

59.20.150 Notificaciones al arrendador o arrendatario. (1) Cualquier notificación estipulada por este capítulo que deba entregarse a un arrendatario debe entregarse en nombre del arrendador: (a) Entregando una copia personalmente al arrendatario; o (b) Si el arrendatario se encuentra ausente de la casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque, colgando una copia de la notificación en un lugar conspicuo de la casa móvil, casa premanufacturada o modelo de parque y también enviando una copia por correo dirigida al arrendatario en la última dirección conocida del arrendatario.

(2) Cualquier notificación exigida por este capítulo que deba entregarse al arrendador debe ser entregada por el arrendatario de la misma manera que se indica en la subsección (1) de esta sección, o por correo al arrendador en el lugar establecido expresamente en el contrato de alquiler.

(3) El arrendador deberá indicar en cualquier notificación de desalojo exigida por RCW 59.20.080(1) según sus términos actuales o según se modifique en el futuro la razón específica del desalojo, en términos claros y concisos. [1999 c 359 § 14; 1979 ex.s. c 186 § 10.]

Divisibilidad – 1979 ex.s. c 186; Ver nota siguiente a RCW 59.20.030.

59.20.155 Incautación de drogas ilegales – Notificación al arrendador. Cualquier organismo policial que incaute una droga cuya venta sin receta sea prohibida por la ley federal, de acuerdo con una violación del Capítulo 69.41 RCW, una sustancia controlada de acuerdo con una violación del Capítulo 69.50 RCW, o una sustancia controlada de imitación de acuerdo con una violación del Capítulo 69-52 RCW, deberá hacer un intento razonable para descubrir la identidad del arrendador y deberá notificar al arrendador por escrito, a la última dirección que figura en los registros impositivos de propiedades y a cualquier otra dirección conocida por el organismo policial, sobre el secuestro y el lugar del

59.20.040 Antiguamente denominada: Ley de arrendatario-arrendador de casas móviles

secuestro de las drogas o sustancias ilegales. [1988 c 150 § 12.]

Decisiones legislativas – Divisibilidad – 1988 c 150: Ver notas siguientes a RCW 59.18.130.

59.20.160 Montos pagados en carácter de depósito o garantía de cumplimiento del arrendatario – Contrato de alquiler por escrito para especificar términos y condiciones para su retención por parte del arrendador. Si el arrendatario paga una cantidad de dinero al arrendador en carácter de depósito o garantía de la ejecución de las obligaciones del arrendatario en un contrato de alquiler por escrito, dicho contrato de alquiler debe incluir los términos y condiciones del acuerdo con los cuales el depósito o parte del mismo pueden ser retenidos por el arrendador al rescindir el contrato de alquiler. Si la totalidad o parte del depósito puede ser retenido para indemnizar al arrendador contra daños al espacio de la casa móvil por el que el arrendatario es responsable, el contrato de alquiler deberá especificarlo. Es ilícito cobrar un depósito o garantía de ejecución si las partes no han celebrado un contrato de alquiler por escrito. [1984 c 58 § 17; 1979 ex.s.c 186 § 11.]

Divisibilidad – 1984 c 58: Ver nota siguiente a RCW 59.20.200.
Divisibilidad – 1979 ex.s. c 186; Ver nota siguiente a RCW 59.20.030.

59.20.170 Montos pagados en carácter de depósito o garantía de cumplimiento del arrendatario – Depósito por parte del arrendador en cuenta fiduciaria – Recibo – Demandas. (1) El monto total del dinero pagado al arrendador por el arrendatario como depósito o garantía de ejecución de las obligaciones del arrendatario en un contrato de alquiler será depositado de inmediato por el arrendador en una cuenta fiduciaria, mantenida por el arrendador con el fin de retener dichos depósitos de garantía de los arrendatarios del arrendador, en un banco, asociación de ahorro y préstamo, banco mutual de ahorros o agente de garantía bloqueada con licencia con sede en Washington. Salvo según lo dispuesto en la subsección (2) de esta sección, a menos que se acuerde lo contrario por escrito, el arrendador tendrá derecho a recibir intereses sobre dichos depósitos en cuenta fiduciaria. El arrendador deberá proporcionar al arrendatario un recibo por escrito del depósito y notificación por escrito del nombre y dirección y lugar donde se conservan los bienes en depósito y cualquier cambio posterior a los mismos. Si durante el período de arrendamiento la posición de arrendador es transferida a un tercero, cualquier suma depositada en la cuenta fiduciaria afectada por dicha transferencia se transferirá simultáneamente a una cuenta fiduciaria equivalente del arrendador sucesor, y el arrendador sucesor deberá notificar al arrendatario sobre la transferencia y el nombre, dirección y lugar del nuevo depósito. Cualquier reclamo del arrendatario sobre cualquier monto pagado en virtud de esta sección debe hacerse antes de cualquier reclamo de un acreedor del arrendador, incluyendo un fideicomisario de bancarrota o administrador judicial, aun cuando dichos montos estén mezclados.

(2) Todos los montos de dinero pagados más allá de dos meses de alquiler del lote de casas móviles al arrendador por el arrendatario como depósito o garantía

de la ejecución de las obligaciones del arrendatario en un contrato de alquiler deberán depositarse en una cuenta fiduciaria que devengue intereses para ese arrendatario en particular. Los intereses devengados sobre el depósito en la cuenta, menos por cargos cobrados por administración, serán pagados al arrendatario anualmente. Todas las demás disposiciones de la subsección (1) de esta sección se aplicarán a depósitos de acuerdo con esta subsección. [1999 c 359 § 15; 1979 ex.s. c 186 § 12.]

Divisibilidad – 1979 ex.s. c 186 Ver nota siguiente a RCW 59.20.030.

59.20.180 Montos pagados en carácter de depósito o garantía de cumplimiento del arrendatario – Declaración y notificación de motivo de retención.

Dentro de los catorce días después de la rescisión del contrato de alquiler y de que quede vacante el espacio de la casa móvil, el arrendador debe presentar una declaración completa y específica del motivo para retener el depósito o parte de él, junto con el pago de cualquier reembolso debido al arrendatario de acuerdo con los términos y condiciones del contrato de alquiler. Ninguna porción de cualquier depósito deberá retenerse a causa del desgaste producido por el uso normal del espacio de la casa móvil.

La declaración deberá enviarse al arrendatario personalmente o por correo a su última dirección conocida. Si el arrendador no entrega dicha declaración junto con cualquier reembolso adeudado al arrendatario dentro de los plazos especificados anteriormente el arrendador será responsable frente al arrendatario por el monto total del reembolso adeudado.

Ninguna disposición de este capítulo impide que el arrendador inicie acciones contra, y el arrendador tendrá el derecho a iniciar acciones contra un arrendatario para recuperar montos que superen el monto del depósito de garantía o por daños del arrendatario, debido a daños a la propiedad de la que es responsable el arrendatario. [1984 c 58 § 11; 1979 ex.s.c 186 § 13.]

Divisibilidad – 1984 c 58: Ver nota siguiente a RCW 59.20.200.
Divisibilidad – 1979 ex.s. c 186; Ver nota siguiente a RCW 59.20.030.

59.20.190 Normas de salud y sanitarias – Penalidades. El consejo de salud del estado adoptará el o antes del 1 de enero de 1982 reglas que establezcan las normas de salud y sanidad para los parques de casas móviles. Dichas normas serán aplicadas por el funcionario de salud de la ciudad, condado, ciudad-condado o distrito de la jurisdicción en la que se encuentra el parque de casas móviles, al recibir notificación de una violación. Si no se subsana la violación después de que se realicen esfuerzos para aplicar las normas, esto puede tener como resultado la aplicación de una multa impuesta al arrendador del parque, o al arrendatario, según sea aplicable, por parte del organismo gubernamental pertinente, de hasta cien dólares por día, según el grado de riesgo de lesiones o enfermedades a las personas en o cerca del parque. [1988 c 126 § 1; 1981 c 304 § 22.]

Divisibilidad – 1981 c 304: Ver nota siguiente a RCW 26.16.030.

59.20.200 Arrendador – Incumplimiento de sus deberes – Notificación del arrendatario – Plazos para

59.20.040 Antiguamente denominada: Ley de arrendatario-arrendador de casas móviles

medidas subsanatorias por parte del arrendador. Si en cualquier momento durante el período de arrendamiento el arrendador deja de cumplir sus deberes según lo especificado en RCW 59.20.130, el arrendatario puede, además de aplicar los recursos adicionales que la ley otorga al arrendatario, entregar al arrendador una notificación por escrito que especifique la propiedad involucrada, el nombre del arrendador, de conocerse, y la naturaleza de la condición defectuosa. Para los fines de este capítulo, un plazo razonable para que el arrendador inicie las acciones subsanatorias después de recibir dicha notificación del arrendatario será, salvo en los casos en que las circunstancias estén fuera del control del arrendador:

- (1) No más de veinticuatro horas, en los casos en que la condición defectuosa represente un peligro inminente para la vida;
- (2) No más de cuarenta y ocho horas, en los casos en que el arrendador no proporcione agua o calefacción;
- (3) De acuerdo con las disposiciones de las subsecciones (1) y (2) de esta sección, no más de siete días en el caso de una reparación de acuerdo con RCW 59.20.130(3);

(4) No más de treinta días en todos los demás casos.

En cada caso el arrendador deberá ocuparse de que se completen las tareas subsanatorias de acuerdo con esta sección con celeridad razonable. ,

En caso de que circunstancias fuera del control del arrendador, incluyendo la disponibilidad de financiamiento, impidan que el arrendador cumpla con los plazos establecidos en esta sección, el arrendador intentará subsanar la condición defectuosa con la mayor rapidez razonable. [1984 c 58 § 18.]

Divisibilidad – 1984 c 58: “Si cualquier disposición de esta ley o su aplicación para cualquier persona o circunstancia se considera como no válida, el resto de la ley o aplicación de la disposición para otras personas o circunstancias no se verá afectado”. [1984 c 58 § 18.]

59.20.210 Arrendador – Incumplimiento de sus deberes – Reparaciones realizadas por el arrendatario – Propuestas – Notificación – Dedución del costo del alquiler – Limitaciones. (1)

Si en cualquier momento durante el período de arrendamiento el arrendador no cumple con cualquiera de sus obligaciones según lo establecido por RCW 59.20.130, y se notifica al arrendador de acuerdo con RCW 59.20.200, el arrendatario puede presentar al arrendador, o al representante designado del arrendador por correo certificado o en persona por lo menos dos propuestas para realizar las reparaciones necesarias para corregir la condición defectuosa elaboradas por personas licenciadas o registradas, o, en caso de que no se aplique una licencia o registro al tipo de tarea a realizarse, por personas responsables capacitadas para realizar tales reparaciones. Tales propuestas pueden presentarse al arrendador al mismo tiempo que se entrega la notificación de acuerdo con RCW 59.20.200.

(2) Si el arrendador no inicia la reparación de la condición defectuosa dentro de un plazo razonable después de recibir la notificación del arrendatario, el arrendatario puede contratar a la persona que presente la propuesta más económica para realizar las reparaciones, y después de completadas las reparaciones y de darle al arrendador o a su agente designado la oportunidad de inspeccionarlas, el arrendatario puede deducir el costo

de la reparación del alquiler por un monto que no supere la suma en dólares que representa un mes de alquiler del espacio de la casa móvil del arrendatario en cualquier año calendario. Sin embargo, cuando se requiera que el arrendador empiece a subsanar la condición defectuosa dentro de los treinta días de acuerdo con RCW 59.20.200, el arrendador no podrá contratar las reparaciones durante un período de por lo menos quince días después de la recepción de propuestas por el arrendador. El costo total de las reparaciones deducido por el arrendatario en cualquier año calendario de acuerdo con esta subsección no deberá superar la suma expresada en dólares que represente un mes de alquiler del espacio de la casa móvil del arrendatario.

(3) Dos o más arrendatarios no podrán aplicar colectivamente un recurso legal en virtud de esta sección. Las acciones subsanatorias en virtud de esta sección no deberán iniciarse debido a condiciones en el diseño o construcción existentes en un parque de casas móviles antes del 7 de junio de 1984.

(4) Las disposiciones de esta sección

(a) No crean una relación de empleador-empleado entre un arrendador y un arrendatario, ni

(b) Crean responsabilidades de acuerdo con las leyes de compensación de los trabajadores; ni

(c) Constituyen al arrendatario como representante del arrendador para los fines de los embargos de mecánicos y proveedores de materiales de acuerdo con el Capítulo 60.04 RCW.

(5) Cualquier tarea de reparación realizada en virtud de esta sección deberá cumplir con los requisitos impuestos por cualquier código, ley, ordenanza o regla pertinente. Un arrendador cuya propiedad quede dañada debido a reparaciones realizadas de forma negligente puede recuperar los daños reales en una acción contra el arrendatario.

(6) Ninguna disposición de esta sección impedirá que el arrendatario llegue a un acuerdo con el arrendador para hacerse cargo de las reparaciones a cambio de un pago en efectivo o de una reducción razonable en el alquiler, siendo que dicho acuerdo deberá ser hecho entre las partes, y dicho acuerdo no altera las obligaciones del arrendador en virtud de este capítulo. [1999 c 359 §16; 1984 c 58 §8J]

Divisibilidad – 1984 c 304. Ver nota siguiente a RCW 59.20.200.

59.20.220 Arrendador – Incumplimiento de sus deberes – Sentencia del tribunal o decisión del árbitro sobre menor valor del alquiler y costos de reparación – Aplicación de la sentencia – Reducción del alquiler. (1) Si un tribunal o un árbitro determina que:

(a) Un arrendador no ha cumplido una obligación u obligaciones impuestas por RCW 59.20.130; y

(b) Ha transcurrido un plazo razonable como para que el arrendador haya podido subsanar la condición defectuosa después de la notificación al arrendador en virtud de RCW 59.20.200 o cualquier otro plazo adjudicado por el tribunal o árbitro, el tribunal o árbitro pueden determinar la disminución en el valor del alquiler de la propiedad debido a la condición defectuosa y emitirán un fallo o sentencia contra el arrendador por el alquiler pagado en exceso de tal valor disminuido del alquiler a partir del momento de la notificación del defecto hasta el momento de la decisión y cualquier costo de una

59.20.040 Antigüamente denominada: Ley de arrendatario-arrendador de casas móviles

reparación realizada de acuerdo con RCW 59.20.210 para la cual no se haya realizado una deducción previamente. Estas decisiones pueden ser aplicadas al igual que otras decisiones legales y se encuentran a disposición del arrendatario como compensación contra cualquier otro reclamo existente o subsecuente del arrendador.

El tribunal o árbitro también podrán autorizar al arrendatario para contratar personal para realizar reparaciones correctivas adicionales. El tribunal o árbitro especificarán un plazo en que el arrendador puede hacer tales reparaciones antes de que el arrendatario contrate a alguien para realizarlas. Tales reparaciones no deben tener un costo superior a la suma expresada en dólares que represente un mes de alquiler del espacio de la casa móvil del arrendatario en cualquier año calendario.

(2) El arrendatario no estará obligado a pagar un alquiler que supere el valor del alquiler disminuido del espacio de la casa móvil hasta que el defecto o defectos sean corregidos por el arrendador o hasta que el tribunal o el árbitro determine lo contrario. [1999 c 359 § 17; 1984 c 58 § 9.]

Divisibilidad – 1984 c58. Ver nota siguiente a RCW 59.20.500.

59.20.230 Condición defectuosa – Imposibilidad de subsanar el defecto – Rescisión del arrendamiento.

Si un tribunal o árbitro determina que una condición defectuosa como la que se describe en RCW 59.20.130 resulta ser tan sustancial que sería imposible que el arrendador pueda subsanar el defecto dentro del plazo asignado por RCW 59.20.200, y que el arrendatario no debe permanecer en el espacio de la casa móvil con esta condición defectuosa, el tribunal o árbitro puede autorizar la rescisión del arrendamiento. El tribunal o árbitro debe establecer un plazo razonable para que el arrendatario desocupe las instalaciones. [1984 c 58 § 10.]

Divisibilidad – 1984 c 58. Ver nota siguiente a RCW 59.20.200.

59.20.240 Pago de alquiler requerido para aplicar recursos. El arrendatario debe estar al día en los pagos del alquiler, incluyendo el pago de los servicios públicos que el arrendatario ha aceptado pagar en el contrato de alquiler antes de ejercer cualquier recurso otorgado al arrendatario por las disposiciones de este capítulo: NO OBSTANTE, esta sección no se interpretará como restrictiva de los recursos civiles del arrendatario por daños intencionales o por negligencia: NO OBSTANTE, ASIMISMO, esta sección no se interpretará como restrictiva de los derechos del arrendatario en una acción de retención ilícita de presentar la defensa de que no hay alquiler adeudado. [1984 c 58 §7]

Divisibilidad – 1984 c 58: Ver nota siguiente a RCW 59.20.200.

59.20.250 Mediación de disputas por parte de un tercero independiente. El arrendatario y el arrendador pueden acordar por escrito el someter cualquier disputa en virtud de este capítulo o de acuerdo con los términos, condiciones o ejecución del contrato de alquiler a una mediación por un tercero independiente o de resolver la disputa mediante procedimientos de mediación de la

industria. Las partes pueden aceptar someter cualquier disputa a mediación antes de ejercer su derecho al arbitraje de acuerdo con RCW 59.20.260. [1984 c 58 § 12.]

Divisibilidad – 1984 c 58: Ver nota siguiente a RCW 59.20.200.

59.20.260 Arbitraje – Autorizado – Selección del árbitro – Procedimiento.

(1) El arrendador y arrendatario pueden acordar por escrito el someter una controversia emergente en virtud de este capítulo al arbitraje. El acuerdo debe contener el nombre del árbitro acordado por las partes o el proceso de selección del árbitro.

(2) El arbitraje será administrado en virtud de este capítulo y el capítulo 7.04 RCW. [1984 c 53 § 13.]

Divisibilidad – 1984 c 58: Ver nota siguiente a RCW 59.20.200.

59.20.270 Arbitraje – Aplicación – Audiencias – Decisiones. (1) Si el arrendador y arrendatario aceptan someter la cuestión a arbitraje, las partes deben completar una solicitud de arbitraje y entregarla al árbitro seleccionado.

(2) El árbitro debe programar una audiencia, que deberá tener lugar a más tardar diez días después de la recepción de la solicitud.

(3) Se debe entregar notificación razonable de la audiencia a las partes, que deben comparecer y ser oídas en persona, con la representación de un abogado u otro representante. Las audiencias serán informales y las reglas de presentación de pruebas prevalecientes en los procesos judiciales no serán vinculantes. Las audiencias pueden ser públicas o privadas. Los procedimientos pueden registrarse. Cualquier prueba oral o documental u otros datos considerados pertinentes por el árbitro pueden recibirse como prueba. El árbitro puede tomar juramento, emitir órdenes de comparecencia, y requerir la presencia de testigos y la presentación de libros, documentos, contratos, acuerdos y papeles considerados por el árbitro como materiales para llegar a una determinación justa de las cuestiones en disputa. Si una persona se rehúsa a obedecer a una orden de comparecencia o a que le tomen juramento para prestar testimonio, o si cualquier testigo, parte o abogado fuera culpable de desacato durante el transcurso de cualquier audiencia, el árbitro puede invocar la competencia de cualquier tribunal de distrito o superior y el tribunal será competente para emitir la orden correspondiente. El incumplimiento de la orden puede ser castigado por el tribunal como desacato.

(4) Dentro de los cinco días posteriores a la audiencia, el árbitro presentará una decisión por escrito de los temas presentados. Una copia de la decisión será enviada por correo certificado o por otro medio a las partes o sus representantes designados. La decisión del árbitro será definitiva y vinculante para todas las partes.

(5) Si existe una disputa que afecte más de un arrendatario de manera similar, el árbitro puede, con el consentimiento de las partes, unificar los casos en uno solo.

(6) La decisión del árbitro se aplicará o apelará en virtud del capítulo 7.04 RCW. [1984 c 58 § 14.]

Divisibilidad – 1984 c58. Ver nota siguiente a RCW 59.20.200.

59.20.280 Arbitraje – Tarifa. La tarifa administrativa por este procedimiento arbitral se establecerá por acuerdo entre las partes y el árbitro y, a

59.20.040 Antiguamente denominada: Ley de arrendatario-arrendador de casas móviles

menos que se asigne de otra manera por el árbitro, será compartida igualmente por las partes. Sin embargo, cuando una de las partes firma una declaración jurada que establezca que dicha parte no está en condiciones de pagar su parte de la tarifa, esa parte de la tarifa puede ser cancelada o prorrogada. [1984 c 58 § 15.]

Divisibilidad – 1984 c 58: Ver nota siguiente a RCW 59.20.200.

59.20.290 Arbitraje – Finalización del arbitraje

después de notificar. Cuando una de las partes notifica su intención de presentarse a arbitraje entregando notificación razonable a la otra parte, esa parte, al mismo tiempo debe hacer arreglos para arbitrar la disputa de la manera establecida en este capítulo. El arbitraje debe completarse antes del siguiente plazo de pago del alquiler después de la entrega de notificación en virtud de esta sección, pero en ningún caso el árbitro deberá disponer de menos de diez días para completar el proceso de arbitraje. [1984 c 58 § 16.]

Divisibilidad – 1984 c 58. Ver nota siguiente a RCW 59.20.200.

59.20.900 Divisibilidad – 1977 ex.s.c 279. Si

cualquier disposición de esta ley o su aplicación para cualquier persona o circunstancia se considera como no válida, el resto de la ley o aplicación de la disposición para otras personas o circunstancias no se verá afectado. [1977 ex.s. c 279 § 13.]

59.20.901 Fecha de vigencia – 1999 c 359. Esta ley es necesaria para la preservación inmediata de la paz, la salud o la seguridad públicas, o el mantenimiento del gobierno del estado y sus instituciones públicas existentes, y entrará en vigencia el 1 de julio de 1999 [1999 c 359 §21.]